

Vergabekriterien und Entscheidungskompetenzen beim Vierer- und Mittelfeld

Auftrag

Der Gemeinderat wird gebeten die folgenden Fragen zu beantworten:

Grundsätzlich

- Wer entscheidet zu welchem Zeitpunkt über die Grösse der Baufelder in der zweiten Etappe?

Viererfeld

- Für die Bewerbung müssen die präqualifizierten Teams Detailkonzepte erarbeiten und Baurechtszinsangebote abgeben. Wie kann sichergestellt werden, dass das Ziel des Qualitätssicherungsverfahrens nicht durch ein höheres Angebot für den Baurechtszins konkurrenziert wird?
- Nach welchen Kriterien wird entschieden, welche Baufelder an gemeinnützige und welche an renditeorientierte Investorinnen abgegeben wird?
- Gibt es Überlegungen dazu, wie sichergestellt werden kann, dass die attraktivsten Baufelder nicht ausschliesslich an renditeorientierte Investor*innen abgegeben werden?

Mittelfeld

- Wer entscheidet, wie viel Prozent der anrechenbaren Wohnfläche des Mittelfelds an gemeinnützige Investor*innen vergeben wird?

Begründung

Dieses Jahr wird die zweite Etappe der Baufelder auf dem Viererfeld vergeben. Gute Kriterien für die Vergabe dieser Baufelder sind unumgänglich, damit auf dem Viererfeld, wie geplant, ein sozial und ökologisch nachhaltiges Quartier mit Pioniercharakter entstehen kann. Da es in der Stadt Bern vor allem an preisgünstigem Wohnraum fehlt, ist darauf zu achten, dass die gemeinnützigen Investorinnen möglichst gute Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnraum haben.

«Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.»

Bern, 23. Januar 2025

Erstunterzeichnende: Nora Joos, Katharina Gallizzi

Mitunterzeichnende: Sarah Rubin, Mirjam Läderach, Franziska Geiser, Seraphine Iseli, Mirjam Arn, Anna Leissing, Lea Bill, Anna Jegher, Ronja Rennenkampff, Jelena Filipovic

Antwort des Gemeinderats

Aufgrund der aktualisierten Projektplanung ([vgl. Medienmitteilung der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik vom 13. Februar 2025](#)) erfolgt die zweite Etappe der Überbauung neu im Mittelfeld.

Zu Frage 1 (Grundsätzlich):

Über den Zeitpunkt der Ausschreibung und die Grösse der Bausteine der zweiten Etappe (Mittelfeld) sowie der dritten und vierten Etappe (Viererfeld) entscheidet die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik auf Antrag des Vergabeausschusses. Der Vergabeausschuss ist auf strategischer Projektebene für die privatrechtliche Qualitätssicherung und die Vergabe der Bausteine zuständig. Er setzt sich zusammen aus der Leiterin/dem Leiter von Immobilien Stadt Bern (Direktion für Finanzen, Personal und Informatik), der Leiterin/dem Leiter des Stadtplanungsamts (Präsidialdirektion) und der Leiterin/dem Leiter Fachstelle Sozialplanung (Direktion für Bildung, Soziales und Sport). Der Vergabeausschuss wurde durch den Gemeinderat eingesetzt.

Zu Frage 2 (Viererfeld):

Die Bewertung der Angebote berücksichtigt diverse qualitative und quantitative Kriterien. Die qualitativen Bewertungskriterien (wie bspw. das Nutzungskonzept oder die Erfahrung als Investorin/als Investor) werden höher gewichtet als das Baurechtszinsangebot. Noch offen ist, ob für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften ein Baurechtszins vorgegeben wird, womit die Bewertung des Baurechtszinses für gemeinnützige Investierende entfallen würde.

Zu Frage 3 (Viererfeld):

Der Zonenplan Viererfeld vom 29. April 2015 (mit geringfügiger Änderung vom 15. Januar 2021) legt in Artikel 1 Absatz 1 fest, dass die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche für den gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Investoren-Ausschreibung reserviert ist. Die Aufteilung der Bausteine an gemeinnützige und marktorientierte Investierende erfolgt entsprechend in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Zonenplans. Die Einhaltung der 50 % Bestimmung im Zonenplan wird über das Gesamtareal Viererfeld umgesetzt.

Zu Frage 4 (Viererfeld):

Das den Bausteinen zugrundeliegende städtebauliche Konzept ging aus einem Wettbewerb hervor. Bei der Zuweisung der Bausteine an gemeinnützige und marktorientierte Wohnbauträgerschaften wird eine zweckmässige und attraktive Durchmischung unterschiedlicher Wohnangebote und Bewohner*innen angestrebt.

Frage 5 (Mittelfeld):

Der Zonenplan Mittelfeld vom 29. April 2015 (mit geringfügiger Änderung vom 15. Januar 2021) legt in Artikel 3 Absatz 1 fest, dass mindestens die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche für den gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Investorenausschreibung reserviert ist. Mit der Genehmigung der Ausschreibung der zweiten Etappe (Mittelfeld) entscheidet die Betriebskommission über den Anteil der Bausteine, der an gemeinnützige Bauträgerschaften abgegeben wird.

Bern, 14. Mai 2025

Der Gemeinderat